

STJ00096231

**Daniel Aureo de Castro**  
**COORDENADOR**

# ***DIREITO IMOBILIÁRIO ATUAL***



© 2013, Elsevier Editora Ltda.

Todos os direitos reservados e protegidos pela Lei nº 9.610, de 19/02/1998.

Nenhuma parte deste livro, sem autorização prévia por escrito da editora, poderá ser reproduzida ou transmitida, sejam quais forem os meios empregados: eletrônicos, mecânicos, fotográficos, gravação ou quaisquer outros.

Copidesque: Marcelo Almada  
Revisão: Renato de Mello Medeiros  
Editoração Eletrônica: Mojo Design

Elsevier Editora Ltda.  
Conhecimento sem Fronteiras  
Rua Sete de Setembro, 111 – 16º andar  
20050-006 – Rio de Janeiro – RJ

Rua Quintana, 753 – 8º andar  
04569-011 – Brooklin – São Paulo – SP

Serviço de Atendimento ao Cliente  
0800 026 53 40  
sac@elsevier.com.br

ISBN: 978-85-352-6434-0

**Nota:** Muito zelo e técnica foram empregados na edição desta obra. No entanto, podem ocorrer erros de digitação, impressão ou dúvida conceitual. Em qualquer das hipóteses, solicitamos a comunicação à nossa Central de Atendimento, para que possamos esclarecer ou encaminhar a questão.

Nem a editora nem o autor assumem qualquer responsabilidade por eventuais danos ou perdas a pessoas ou bens, originados do uso desta publicação.

CIP-BRASIL, CATALOGAÇÃO-NA-FONTE  
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ

D635

Direito imobiliário atual / Daniel Aureo de Castro (coord.). – Rio de Janeiro:  
Elsevier, 2013.

Inclui bibliografia  
ISBN 978-85-352-6434-0

1. Direito imobiliário – Brasil. 2. Bens imóveis – Brasil. I. Castro, Daniel Aureo de.

12-5766.

CDU: 347.2(81)

963842

# Sumário

---

## Parte I – ANÁLISE CONSTITUCIONAL, PENAL, AMBIENTAL E TRIBUTÁRIA

### 1. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA:

#### UMA ESPECIAL FIGURA CONDOMINIAL *AD TEMPUS*..... 1

*Maria Helena Diniz*

1.1. Introdução.....	1
1.2. Espécies de multipropriedade.....	2
1.3. Apart-hotel como multipropriedade imobiliária.....	6
1.4. Sistema de tempo compartilhado .....	9
1.5. Contratos de tempo compartilhado.....	10
1.6. Considerações finais.....	13
1.7. Referências.....	15

### 2. DIREITO À PROPRIEDADE E FUNÇÃO SOCIAL

#### DA PROPRIEDADE. O DIREITO À HABITAÇÃO ..... 17

*Maria Garcia*

2.1. Introdução.....	17
2.2. Propriedade e dignidade da pessoa humana .....	18
2.3. O artigo 5º, <i>caput</i> : o direito à propriedade.....	19
2.3.1. O direito de propriedade na Constituição .....	21
2.3.2. A função social da propriedade .....	22
2.3.3. O Estado e o direito à habitação .....	23
2.4. Os planos habitacionais: a Lei nº 4.380, de 1964. O Sistema Financeiro da Habitação.....	26
2.5. As políticas públicas da habitação e o Estado-empresário .....	29
2.6. Referências .....	31

### 3. NOVAS FORMAS DE CRIMINALIDADE E INFRAÇÕES PENAIS

#### PREVISTAS NA LEI DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA ..... 35

*Antonio Carlos da Ponte*

3.1. Introdução.....	35
3.2. Infrações penais previstas na lei de incorporação imobiliária.....	37
3.3. Análise crítica dos arts. 65 e 66 da Lei nº 4.591/1964.....	39

3.3.1. Tipo objetivo.....	40
3.3.2. Elemento subjetivo.....	41
3.3.3. Sujeito ativo.....	41
3.3.4. Sujeito passivo.....	43
3.3.5. Objetividade jurídica.....	43
3.3.6. Consumação e tentativa.....	43
3.4. Proposta de alteração legislativa .....	46
3.5. Referências .....	48
 <b>4. A PROMESSA DE COMPRA E VENDA E O USO DA ARBITRAGEM.....</b>	<b>51</b>
<i>Fabio Pedro Alem</i>	
<i>Betina Frank Castellanos Alem</i>	
4.1. Introdução.....	51
4.2. O contrato preliminar no direito brasileiro.....	53
4.2.1. Aspectos relevantes.....	53
4.2.2. Exigibilidade da celebração do contrato definitivo – a tutela específica.....	55
4.3. A promessa de compra e venda de imóveis .....	57
4.3.1. Aspectos relevantes.....	57
4.3.2. A promessa de compra e venda como contrato preliminar .....	60
4.4. A adjudicação compulsória.....	62
4.5. A busca da efetividade na outorga da escritura nas promessas de compra e venda de imóveis em caso de inadimplemento do promitente vendedor.....	64
4.6. A compatibilidade da arbitragem .....	66
4.7. A executividade do laudo arbitral e os Cartórios de Registro de Imóveis.....	68
4.8. Considerações finais .....	69
4.9. Referências.....	70
 <b>5. CONTRATO UNILATERAL DE OPÇÃO DE COMPRA .....</b>	<b>75</b>
<i>Daniel Aureo de Castro</i>	
5.1. Introdução .....	75
5.2. Considerações iniciais sobre a fase pré-contratual.....	80
5.3. Contrato preliminar unilateral de opção de compra.....	83
5.3.1. Efeitos jurídicos do contrato de opção.....	86
5.3.2. Opção de compra e o direito de arrependimento .....	89
5.3.3. Possibilidade de registro da opção.....	90
5.3.4. Opção onerosa .....	91
5.3.5. <i>Due Diligence</i> .....	92
5.3.6. Cessão do contrato de opção de compra.....	94
5.4. Execução específica .....	95

<b>6. RESPONSABILIDADE CIVIL DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES.....</b>	<b>101</b>
<i>Mario Sergio Leite</i>	
6.1. Introdução.....	101
6.2. O serviço público e suas formas de execução .....	102
6.3. Natureza jurídica das atividades dos notários e registradores.....	103
6.3.1. Evolução histórica .....	103
6.3.2. Notários e registradores como agentes públicos .....	104
6.3.3. A atividade dos notários e registradores é delegada e de natureza pública, mas prestada em caráter privado .....	106
6.4. Responsabilidade civil.....	107
6.4.1. Evolução da responsabilidade civil .....	107
6.4.2. Responsabilidade civil subjetiva .....	109
6.4.3. Responsabilidade civil objetiva.....	109
6.5. Responsabilidade civil do Estado.....	110
6.5.1. Responsabilidade Civil dos Notários e Registradores .....	111
6.6. Considerações finais.....	117
6.7. Referências.....	117
 <b>7. TRIBUTAÇÃO DAS OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS .....</b>	 <b>121</b>
<i>Roberto França de Vasconcellos</i>	
7.1. Introdução .....	121
7.2. Impostos incidentes sobre operações imobiliárias realizadas por pessoa física ..	122
7.2.1. Imposto de renda pessoa física – IRPF .....	122
7.2.1.1. Apuração do ganho de capital.....	124
7.2.1.2. Ganho de capital apurado pela venda de imóvel no exterior .....	129
7.2.1.3. Ganho de capital apurado por não residente no Brasil .....	132
7.2.1.4. Pessoa física equiparada à pessoa jurídica .....	133
7.2.2. Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos .....	135
7.2.2.1. Fato gerador do ITBI.....	136
7.2.2.2. Alíquota .....	140
7.3. Considerações finais.....	142
7.4. Referências.....	142
 <b>8. O LICENCIAMENTO AMBIENTAL E O DIREITO IMOBILIÁRIO: QUEM É COMPETENTE PARA LICENCIAR EMPREENDIMENTOS URBANOS?....</b>	 <b>147</b>
<i>Terence Trennepohl</i>	
8.1. Introdução .....	147
8.2. O Meio Ambiente na Constituição Federal .....	150

8.2.1. Classificação didática .....	150
8.2.2. Competências constitucionais.....	151
8.2.3. Competências municipais.....	152
8.3. A regulação do espaço urbano – Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade..	153
8.3.1. Noções gerais .....	153
8.3.2. Diretrizes do Estatuto da Cidade .....	155
8.4. Licenciamento Ambiental .....	156
8.4.1. Breves comentários .....	156
8.4.2. As dimensões do impacto ambiental .....	158
8.5. Considerações finais.....	167
8.6. Referências .....	168
 <b>9. SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO</b>	
<b>NO SETOR IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>171</b>
<i>Manoel de Queiroz Pereira Calças</i>	
<i>Ruth Maria Junqueira de Andrade Pereira e Silva</i>	
9.1. Introdução.....	171
9.2. A SPE é um novo tipo de sociedade previsto no Direito brasileiro? .....	174
9.3. A SPE sob a forma de sociedade em conta de participação .....	175
9.4. A SPE sob a forma da sociedade limitada .....	179
9.5. Considerações finais.....	183
9.6. Referências .....	183
 <b>10. RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSTRUTOR</b>	
<b>POR VÍCIOS DA OBRA .....</b>	<b>185</b>
<i>Andrea Cristina Zanetti</i>	
10.1. Introdução.....	185
10.2. Contratos de construção: incorporação e empreitada .....	187
10.3. Dos vícios da obra .....	191
10.3.1. Conceito .....	191
10.3.2. Responsabilidade solidária diante dos vícios da obra .....	192
10.3.3. Vícios relativos à solidez e à segurança da obra .....	195
10.3.3.1. Prazo de garantia .....	197
10.3.3.2. Prazo de prescrição ou decadência: parágrafo único do art. 618	198
10.3.3.3. O interesse social na solidez e segurança da obra .....	201
10.3.3.4. O significado de solidez e segurança.....	202
10.3.4. Vícios aparentes e redibitórios .....	206
10.3.5. Vícios de quantidade e de qualidade.....	209
10.4. Considerações finais.....	214
10.5. Referências.....	216

<b>11. EVOLUÇÃO DA PROPRIEDADE E DOS CENTROS URBANOS NO MERCADO PÓS-MODERNO: DIRETRIZES METODOLÓGICAS DO DIREITO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>223</b>
<i>Fernando Rodrigues Martins</i>	
<i>Leandro Araújo Garcia</i>	
11.1. Introdução .....	223
11.2. A evolução da propriedade: direito fundamental e sua atual legitimação....	226
11.3. O Direito urbanístico e o Estatuto da Cidade.....	233
11.4. A prévia afirmação do Direito imobiliário no trato da igualdade substancial...	239
11.5. O Direito imobiliário na pós-modernidade e suas diretrizes metodológicas .....	242
11.6. Considerações finais .....	244
11.7. Referências.....	245
 <b>12. OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS: ALGUNS ASPECTOS AMBIENTAIS.....</b>	<b>249</b>
<i>Terence Trennepohl</i>	
12.1 Introdução.....	249
12.2 Competências constitucionais.....	250
12.2.1 Fundamentos da ordem federal .....	250
12.2.2. Competências materiais (exclusivas e comuns) e competências legislativas (privativa, concorrente, suplementar e exclusiva) .....	250
12.2.3. Competências municipais.....	254
12.3. O Estudo de Impacto Ambiental e os empreendimentos imobiliários .....	256
12.3.1. É necessário o Estudo de Impacto Ambiental em empreendimentos imobiliários?.....	256
12.3.2. Área afetada no Estudo de Impacto Ambiental .....	257
12.3.3. Por onde iniciar um empreendimento imobiliário .....	261
12.3.4. Substituição do EIA/RIMA por outra medida mais rápida.....	261
12.3.5. Do ponto de vista ambiental, é melhor iniciar um empreendimento como loteamento (parcelamento do solo urbano Lei nº 6.766/1979) ou como incorporação (construção Lei nº 4.591/1964)?.....	262
12.4. Considerações finais.....	262
12.5. Referências .....	263
 <b>Parte II – OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS E SISTEMA REGISTRAL</b>	
<b>13. CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....</b>	<b>267</b>
<i>Carlos Alberto Dabus Maluf</i>	
13.1. Histórico .....	267
13.2. Natureza jurídica .....	269

13.3. Ordenamento jurídico do condomínio edilício em face da lei civil atual....	274
13.4. Disposições gerais.....	275
13.5. Administração do condomínio.....	283
13.6. Extinção do condomínio .....	285
13.7. Responsabilidade civil do condomínio .....	285
13.8. Responsabilidade resultante da queda de coisas líquidas ou sólidas em lugares indevidos .....	287
13.9. Responsabilidade resultante de furto ou roubo de veículos ou de seus equipamentos ocorridos na garagem do condomínio.....	292
13.10. Responsabilidade resultante de acidente em elevadores .....	295
13.11. Referências.....	296
 <b>14. ISSQN E OS CARTÓRIOS: A REGRA DE DEFINIÇÃO DA BASE DE CÁLCULO.....</b>	 <b>299</b>
<i>Adriano Erbolato Melo</i>	
14.1. Introdução .....	299
14.2. A Prestação do serviço dos cartórios e o Código Civil: “elemento de empresa?” .....	302
14.3. A regulação da atividade frente à Receita Federal – dois pesos e duas medidas? .....	303
14.4. O ISSQN e sua regra matriz de incidência .....	307
14.5. Legislação de Regência .....	309
14.6. A jurisprudência mais recente .....	312
14.7. Os princípios constitucionais .....	316
14.8. O passivo fiscal .....	320
14.9. O repasse do tributo ao usuário .....	322
14.10. Considerações finais .....	323
14.11. Referências.....	324
 <b>15. A RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO: ALCANCE E IMPORTÂNCIA DA LEI Nº 10.931/2004.....</b>	 <b>327</b>
<i>Regina Maria De Marchi Garcia</i>	
15.1. Introdução .....	328
15.2. Breve histórico do direito registral imobiliário no Brasil .....	329
15.3. Conceito e importância do registro imobiliário .....	330
15.4. Atos de registro imobiliário.....	331
15.5. Efeitos do registro imobiliário .....	333
15.6. Funções do registro de imóveis .....	334
15.7. Princípios norteadores do direito registral .....	335



15.7.1. Princípio da unitariedade matricial .....	335
15.7.2. Princípio da continuidade .....	335
15.7.3. Princípio da instância ou solicitação .....	336
15.7.4. Princípio da prioridade .....	336
15.7.5. Princípio da especialidade .....	337
15.7.6. Princípio da publicidade .....	337
15.7.7. Princípio da fé pública .....	338
15.7.8. Princípio da legalidade .....	338
15.7.9. Princípio da segurança jurídica .....	338
15.8. Retificação de registro de imóveis .....	339
15.9. Novo procedimento de retificação imobiliária .....	339
15.9.1. Hipóteses que ensejam a retificação imobiliária .....	340
15.9.2. Meios de Retificação de Registro Imobiliário .....	340
15.9.2.1. Via administrativa .....	340
15.9.2.2. Via judicial .....	341
15.10. Formas de retificação do registro de imóveis .....	341
15.10.1. Retificação de ofício ou a requerimento do interessado .....	341
15.10.2. Retificação consensual .....	342
15.10.3. Retificação judicial .....	344
15.11. Participação do Ministério Público .....	345
15.12. Considerações finais .....	345
15.13. Referências .....	346

## 16. PERMUTA E PROMESSA DE PERMUTA DE TERRENO

POR UNIDADES A SEREM CONSTRUÍDAS.....	349
---------------------------------------	-----

*Daniel Aureo de Castro*

16.1. Introdução .....	349
16.2. A permuta e sua relação com a compra e venda .....	350
16.3. A promessa de permuta e sua relação com a lei de incorporações imobiliárias .....	352
16.4. A possibilidade de torna pecuniária na promessa de permuta .....	355
16.5. A determinação das unidades autônomas .....	357
16.6. O registro da promessa de permuta no registro de imóveis e a suposta necessidade de registro concomitante com o memorial de incorporação .....	358
16.7. A responsabilidade do proprietário do terreno permutado perante os adquirentes das unidades .....	363
16.8. Referências .....	366

<b>17. O COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE LOTES RESULTANTES DO PARCELAMENTO DO SOLO NOS TERMOS DA LEI Nº 6.766/1979 (LOTEAMENTO).....</b>	<b>367</b>
<i>Cintia Caleffi</i>	
17.1. Introdução .....	367
17.2. O promissário vendedor .....	372
17.3. Denominação e situação do loteamento .....	374
17.4. Denominação do lote .....	375
17.5. Preço e condições de pagamento .....	375
17.6. Questões relacionadas à inadimplência .....	376
17.7. O pagamento de impostos e taxas .....	378
17.8. Restrições urbanísticas .....	380
17.9. Outras questões .....	381
17.10. O compromisso de venda e compra .....	382
17.11. Do inadimplemento do comprador .....	382
17.11.1. Da retomada do imóvel .....	382
17.12. Da retenção de valores (cláusula penal) e da indenização de benfeitorias .....	388
17.13. Referências .....	394
 <b>18. DA AQUISIÇÃO À IMPLANTAÇÃO DOS COMPLEXOS MULTIUSO: UMA VISÃO ABRANGENTE.....</b>	<b>395</b>
<i>Marcelo Barbaresco</i>	
18.1. Considerações iniciais.....	395
18.2. Da aquisição do terreno e da estruturação da aquisição .....	397
18.3. Dos aspectos relevantes da incorporação imobiliária aplicada a complexos multiuso .....	403
18.4. Das especificidades do compromisso de venda e compra e do início do prazo de garantia das acessões .....	407
18.5. Considerações finais .....	412
18.6. Referências .....	412
 <b>19. CORRETAGEM IMOBILIÁRIA, UMA VISÃO CONTEMPORÂNEA .....</b>	<b>415</b>
<i>Claudia Francisco Brito</i>	
19.1. Introdução .....	415
19.2. Corretagem imobiliária .....	416
19.3. Quem arca com a comissão da corretagem? .....	417
19.4. Lançamentos imobiliários – Mercado primário .....	418
19.5. Natureza jurídica do relacionamento da imobiliária com os corretores .....	420
19.6. A imobiliária e os compradores .....	423

19.7. Aspectos fiscais na estrutura da corretagem .....	425
19.8. Imóveis usados – Mercado secundário .....	427
19.9. Considerações finais .....	427
19.10. Referências .....	428
<b>20. A ESTRUTURAÇÃO DE UMA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....</b>	<b>429</b>
<i>Maria Flávia Seabra Gemperli</i>	
20.1. Introdução.....	429
20.2. A estruturação prévia do imóvel para uma futura incorporação imobiliária ..	431
20.3. A incorporação imobiliária .....	436
20.4. Definição e conceito do futuro empreendimento imobiliário .....	438
20.5. Estruturação do Memorial de Incorporação e Requisitos .....	445
20.6. Da conclusão das obras .....	451
20.7. Considerações finais .....	452
20.8. Referências .....	453
<b>21. ALTERNATIVAS DE FINANCIAMENTO DE EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS.....</b>	<b>457</b>
<i>Renato Seixas</i>	
21.1. Introdução.....	458
21.2. Aspectos gerais da incorporação imobiliária tradicional .....	459
21.3. Alternativas de financiamento de empreendimentos imobiliários .....	460
21.3.1. Financiamento do empreendimento com capital próprio do empreendedor .....	461
21.3.2. Financiamento do empreendimento por incorporação imobiliária tradicional .....	462
21.3.3. Financiamento do empreendimento por meio de securitização de recebíveis imobiliários .....	463
21.3.4. Financiamento do empreendimento com recursos captados junto a fundos de investimento imobiliário .....	464
21.3.5. Financiamento do empreendimento com recursos tomados noutas fontes no mercado financeiro ou no mercado de capitais .....	465
21.3.5.1. Noções gerais sobre afetação de bens em garantia de financiamento de empreendimentos imobiliários .....	466
21.3.5.2. Propriedade fiduciária como garantia de financiamentos imobiliários .....	467
21.3.5.3. Captação de financiamentos imobiliários por meio de caução de recebíveis .....	469
21.3.5.4. Financiamento por meio de emissão de ações no mercado de capitais .....	469

21.3.6. Financiamento com empréstimos tomados junto a investidores privados	470
21.3.6.1. Sociedade em conta de participação	470
21.3.6.2. Contratos híbridos de capital e dívida	471
21.4. Considerações finais	472
21.5. Referências	472

## 22. TRIBUTAÇÃO DO GANHO DE CAPITAL

NAS OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS	477
----------------------------	-----

*Eduardo Froeblich Zangerolami*

22.1. Introdução	477
22.2. Fato gerador do imposto de renda	478
22.3. Tributação do ganho de capital na pessoa física	479
22.3.1. Base de cálculo, alíquota e vencimento	479
22.3.2. Juros	482
22.3.3. Deduções	483
22.3.4. Isenções e reduções	483
22.3.4.1. Bens de pequeno valor	483
22.3.4.2. Alienação do único imóvel	484
22.3.4.3. Venda de imóvel residencial para aquisição de novo imóvel residencial	485
22.3.4.4. Redução do ganho de capital	489
22.3.4.4.1. Imóveis adquiridos até 31/12/1988	489
22.3.4.4.2. Fator de redução	490
22.3.4.4.3. Aplicação dos fatores de redução em caso de bens recebidos em herança	492
22.3.5. Venda de imóvel rural por pessoa física	493
22.4. Tributação na pessoa jurídica	495
22.4.1. Lucro real	495
22.4.2. Lucro presumido	496
22.5. Considerações finais	497
22.6. Referências	498

## 23. ANÁLISE ECONÔMICA E JURÍDICA DO IPTU:

EFICIÊNCIA, EXTERNALIDADES E DISTORÇÕES	501
-----------------------------------------	-----

*Marcos Nóbrega*

*Isabel Matheos*

23.1. Introdução	501
23.2. Intervenção estatal e tributação	503
23.2.1. O paradigma da eficiência	504
23.2.2. Falhas de mercado	506

23.3. Aspectos jurídicos e econômicos da cobrança do IPTU no Brasil .....	510
23.3.1. Aspectos legais e administrativos do IPTU: competência tributária ..	510
23.3.2. Fato gerador e base de cálculo .....	510
23.3.3. Alíquotas e progressividade .....	511
23.3.4. Imunidades e isenções .....	512
23.3.5. Dívida ativa tributária .....	513
23.4. Considerações finais .....	514
23.5. Referências .....	516
 <b>24. O REGISTRO IMOBILIÁRIO E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ....</b>	<b>519</b>
<i>João Pedro Lamana Paiva</i>	
24.1. Introdução.....	519
24.2. Vocação e importância do Registro de Imóveis .....	520
24.3. A regularização fundiária e suas espécies .....	521
24.3.1. A regularização fundiária de interesse social .....	523
24.3.1.1. Pressupostos .....	524
24.3.1.2. Demarcação urbanística .....	524
24.3.1.3. Averbação do auto de demarcação urbanística .....	528
24.3.1.4. Da impugnação � averbação do auto de demarcação .....	530
24.3.1.5. Execução do parcelamento de solo e titulação da posse .....	531
24.3.1.6. Da posse � propriedade: a usucapião extrajudicial .....	532
24.3.2. A regularização fundiária de interesse específico .....	535
24.3.3. A regularização fundiária de antigos loteamentos .....	536
24.3.3.1. A Lei n� 6.766 e o seu sistema de regularização imobiliária ....	538
24.3.3.2. Regulamentação pelo Município .....	539
24.3.3.3. Prova de loteamento antigo .....	540
24.3.3.4. Documentos a serem apresentados ao Registro Imobiliário ....	540
24.3.3.5. Flexibilização das normas de parcelamento do solo .....	540
24.3.4. A regularização fundiária em imóveis públicos .....	541
24.4. Considerações finais .....	543
24.5. Referências .....	544
 <b>25. AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS POR ESTRANGEIROS NO BRASIL.....</b>	<b>547</b>
<i>Karin Hlavnicka Skitnevsky</i>	
25.1. Introdução .....	547
25.2. Aquisição de imóveis no Brasil – propriedade urbana e propriedade rural ..	548
25.3. Aquisição de imóveis por estrangeiros e os limites para aquisição de imóveis rurais e litorâneos no Brasil .....	550
25.4. Aquisição de terras pelos portugueses .....	556
25.5. Pareceres da Advocacia-Geral da União .....	556

25.5.1. Parecer AGU GQ-181 .....	556
25.5.2. Parecer CGU/AGU nº 01/2008-RVJ .....	557
25.6. Documentos necessários para aquisição de imóveis por estrangeiros .....	559
25.7. Considerações finais .....	559
25. 8. Referências.....	560
 <b>26. SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS:</b>	
<b>UMA NOVA FONTE DE RECURSOS PARA</b>	
<b>O FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO.....</b>	<b>563</b>
<i>Juliano Cornacchia</i>	
26.1. Introdução .....	564
26.2. Crédito imobiliário no modelo norte-americano .....	568
26.3. Interpretações da Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	
sobre o conceito de crédito imobiliário .....	569
26.4. Modelo norte-americano <i>versus</i> modelo nacional à luz dos anseios do SFI ..	570
26.5. Origem dos termos crédito e crédito imobiliário .....	571
26.6. A garantia imobiliária como essência do SFI .....	574
26.7. Considerações finais .....	575
26.8. Referências .....	575